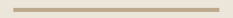


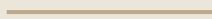


กฎหมายน่ารู้ในชีวิตประจำวัน "การขายฝาก"



- งานนิติการ ฝ่ายอำนวยการ
- สำนักปลัด เทศบาลตำบลบึงโขงหลง เลขที่ 1 หมู่ที่ 1 ตำบลบึงโขงหลง อำเภอบึงโขงหลง จังหวัดบึงกาฬ 38220
- 042-416168
- <https://www.tesbanbkl.go.th/in dex/>

Contact Us For
More Info



แบบของสัญญาขายฝาก

(1) ถ้าเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้) เช่น ที่ดิน ที่นา บ้าน ฯลฯ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานหน้าที่ในกรณีที่เป็นที่ดินต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินถ้าเป็นบ้านก็จดทะเบียนว่าการจำนองที่บ้านนั้นตั้งอยู่ถ้าไม่ทำตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากจะเสียเปล่าบังคับไม่ได้เท่ากับไม่ได้ทำสัญญากันเลย

(2) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ซึ่งกำหนดไว้เป็นพิเศษว่า จะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน) เช่น แพ เรือยนต์ สัตว์พาหนะ ฯลฯ ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยที่เรือจะจดทะเบียนที่กรมท่า สัตว์พาหนะและแพจะต้องจดทะเบียนที่อำเภอถ้าไม่ทำตามนี้แล้วถือว่าสัญญาขายฝากจะเสียเปล่าบังคับไม่ได้เลย

(3) ถ้าเป็นขายฝากสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา (คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้เว้นแต่เรือ แพ สัตว์พาหนะที่ต้องจดทะเบียนดังกล่าวในข้อ 1) ที่มีราคา 500 บาทหรือเรียกว่า 500 บาทขึ้นไป เช่น รถยนต์ เกรียน เครื่องสูบน้ำ เป็นต้น การขายฝากนี้จะทำเป็นหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากและผู้ซื้อลงชื่อไว้ในหนังสือหรือต้องมีการวางมัดจำหรือมีการชำระหนี้บางส่วนไปแล้วมิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้ศาลบังคับไม่ได้

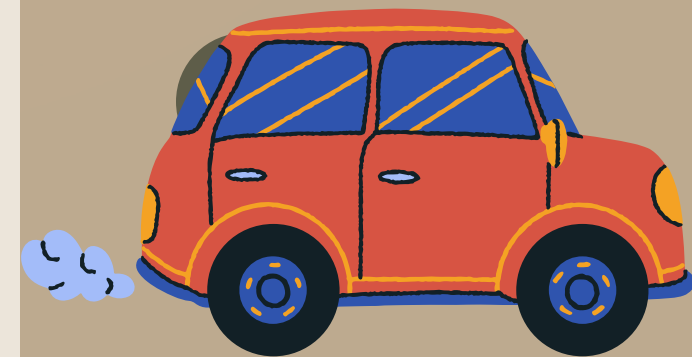


ขายฝาก คือ อะไร

ตามประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ มาตรา 491 บัญญัติว่า "อันว่าขายฝากนั้นคือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้"

ความหมาย สัญญาขายฝากเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อโดยผู้ซื้อตกลงในขณะที่ทำสัญญาว่าผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในกำหนดเวลาเท่าใดแต่ต้องไม่เกินเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้เช่น ขายที่ดินโดยมีข้อตกลงว่าถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืนผู้ซื้อจะยอมขายคืนเช่นนี้ถือว่าเป็นข้อตกลงให้ไถ่คืนได้

ทรัพย์สินที่สามารถขายฝากได้ ทรัพย์สินทุกชนิดไม่ว่าจะเป็นประเทศใดก็ตาม เช่น ที่ดิน ที่สวน ไร่นา บ้าน รถยนต์ เรือ เกรียน โทรทัศน์ ฯลฯ ย่อมสามารถขายฝากได้เสมอ



ข้อตกลงไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก

ในการตกลงฝากคู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากก็ได้แต่ถ้าผู้ซื้อขายฝากฝ่าฝืนข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาโดยนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปจำหน่ายให้ผู้อื่นผู้ซื้อฝากจะต้องรับผิดชอบใช้ความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นแก่ผู้ขายฝาก

ตัวอย่าง นางแดงนำแหวนแต่งงานของตนซึ่งมีราคา 80,000 บาทไปขายฝากแก่เจ้าแก้วช่วยในราคา 40,000 บาท โดยสัญญาตกลงว่า "ห้ามเจ้าแก้วช่วยนำแหวนไปขายให้แก่บุคคลอื่น" ต่อมาเจ้าแก้วช่วยนำแหวนไปขายให้นางดินโดยนางดินไม่ทราบว่าแหวนนี้เป็นของใคร เป็นเหตุให้นางแดงไม่สามารถติดตามเอาแหวนคืนได้เช่นนี้เจ้าแก้วช่วยต้องชดใช้ค่าเสียหายอันเป็นราคาแหวน 40,000 บาท

กำหนดเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน

(1) ถ้าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ต้องกำหนดเวลาในการใช้สิทธิไถ่คืนไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่มีการซื้อขายฝากกัน แต่ไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่เอาไว้หรือกำหนดเวลาไว้เกินกว่า 10 ปี กฎหมายให้ลดเวลาลงเหลือแค่ 10 ปีเท่านั้น

(2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษและชนิดธรรมดาต้องกำหนดเวลาไถ่คืนไม่เกิน 3 ปี นับตั้งแต่วันซื้อขายฝากกันแต่ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาในการไถ่คืนเอาไว้ หรือกำหนดเวลาไว้เกินกว่า 3 ปีให้ลดเวลาลงเหลือ 3 ปี เท่านั้น

1 ธันวาคม 2564